Kembang Masyur Sdn Bhd lwn Milik Perusahaan Sdn Bhd & lain-lain

MAHKAMAH TINGGI (KUALA LUMPUR) — GUAMAN SIVIL NO S3–22–246 TAHUN 1995
ARIFIN ZAKARIA HMR
18 FEBRUARI 2005

Undang-Undang Pentadbiran — Remedi — Deklarasi — Permohonan untuk menentukan status dan hak undang-undang — Kepentingan orang ramai — Sama ada deklarasi akan diberikan jika pemberiannya lebih memudaratkan daripada kebaikan

Plaintif adalah pemilik berdaftar sebidang tanah yang dikenali sebagai Lot 30850 dimiliki di bawah geran mukim No 771 ('Lot 1456') dan juga pemilik berdaftar Lot 698 bersebelahan dengan Lot 1456. Plaintif dan saudaranya juga adalah pemilik bersama sebidang tanah, Lot 3041 bersebelahan Lot 698. Defendan pertama pernah memiliki tanah-tanah yang dirujuk sebagai PT No 16, 17, 18 dan 19, dipegang di bawah HS(D) 3804, 3805, 3806 dan 3807. Sebahagian tanah defendan pertama adalah bersebelahan dengan Lot 1456. Defendan kedua pula pernah memiliki sebidang tanah, Lot 692, dipegang di bawah HS(D) 30845 yang juga bersebelahan Lot 1456. Defendan ketiga adalah pemaju tanah defendan pertama dan kedua. Defendan keempat adalah pihak berkuasa kerajaan tempatan yang meluluskan pelan-pelan untuk pembangunan tanah plaintif dan tanah-tanah defendan pertama dan defendan kedua.

Plaintif telah memperoleh kelulusan untuk kerja-kerja 'Layout' dari defendan keempat bagi Lot 1456 dan 698. Syarat kelulusan 'Layout' adalah plaintif diminta mendapatkan kelulusan untuk 'Jalan Susur' dari Lebuhraya KL — Seremban ke tapak pembangunan dan dibina berasaskan kehendak-kehendak Lembaga Lebuhraya Malaysia. Kelulusan diberi hanya untuk jalan akses masuk sahaja. Akses masuk ini turut diluluskan oleh defendan keempat. Arahan pembangunan juga telah dikeluarkan oleh defendan keempat. Plaintif tidak dapat membina 'Jalan Susur' itu atas sebab antara lain *inter alia:* (1) defendan pertama dan ketiga telah secara tidak sah menyebabkan pembinaan 'Jalan Susur' masuk serta keluar antara 1986–1987; (2) defendan keempat telah menunda kelulusan pada pindaan Arahan Pembangunan yang bersangkut dengan Lot 1456 dan Lot 698 kerana defendan pertama, kedua dan ketiga memperoleh kebenaran bertulis plaintif-plaintif berhubung pembinaan laluan akses 80 kaki daripada Jalan Sungai Besi; dan (3) 'Jalan Susur' masuk yang dibina secara tidak sah oleh defendan ketiga adalah di atas 'landing access' yang sama untuk laluan akses yang dibenarkan kepada plaintif oleh defendan keempat. Defendan pertama tidak membina jalan akses 80 kaki itu. Defendan pertama tanpa pengetahuan plaintif memperoleh perlepasan bagi syarat pembinaan jalan akses 80 kaki daripada defendan keempat.

Defendan pertama telah membina secara tidak sah 'Jalan Susur' dari Lebuhraya KL — Seremban di antara 1986–1987. Defendan pertama telah diberi satu lagi kelulusan oleh defendan keempat untuk laluan sementara jalan susur masuk dan jalan susur keluar dari dan ke Lebuhraya KL — Seremban. Ini hanya merupakan satu kelulusan sementara selama 12 bulan. Seterusnya defendan pertama tanpa pengetahuan plaintif telah memperoleh kebenaran defendan keempat untuk pembinaan 'unidirectional interchange' di atas Lebuhraya KL — Seremban dalam bentuk 'elevated right-turn ramp' dari tanah milik defendan pertama melintasi Lebuhraya Kuala Lumpur — Seremban ke arah Kuala Lumpur.

Plaintif menegaskan yang ia mempunyai jangkaan yang sah kepada kelulusan akses sementara dan defendan keempat mempunyai kewajipan menjemput plaintif untuk memberi pandangannya sebelum kelulusan diberikan kepada defendan pertama, kedua dan ketiga. Maka plaintif menegaskan defendan keempat telah bertindak secara tidak sah dan memohon antara lain untuk deklarasi berkaitan melalui tindakan ini.

Diputuskan, menolak tuntutan plaintif dengan kos:

(1) Permohonan defendan pertama, kedua dan ketiga adalah melalui saluran-saluran tertentu dan telah mematuhi segala peruntukan undang-undang. Seterusnya pembinaan jalan susur dan 'unidirectional interchange' adalah sah seperti mana yang diluluskan oleh defendan keempat dan dakwaan plaintif bahawa plaintif telah dinafikan hak masuk dan keluar adalah tidak benar kerana plaintif masih boleh menikmati susur keluar masuk ke tanah mereka. Manakala plaintif sendiri telah gagal mematuhi syarat-syarat kelulusan yang mengakibatkan kelulusan yang diberikan kepadanya terbatal (lihat perenggan 23).

(2) Di dalam kes ini perintah deklarasi yang dipohon tidak berkesan kerana ia hanya akan menentukan status dan hak undang-undang pihak-pihak terlibat sahaja. Deklarasi yang dipohon tidak harus dibenarkan kerana plaintif gagal membuktikan hak-haknya terjejas, sebaliknya jika perintah deklarasi dibenarkan, maka ini akan memudaratkan masyarakat umum kerana plaintif memohon agar jalan-jalan dan 'flyover' yang telah siap dibina dirobohkan (lihat perenggan 28).

[**English summary**

The plaintiff was a registered owner of a piece of land known as Lot 30850 owned under a grant mukim No 771 ('Lot 1456') and also a registered owner of Lot 698 next to Lot 1456. The plaintiff and his relative were also joint owners of a piece of land, Lot 3041 next to Lot 698. The first defendant were

once owner of the lands referred to as PT No 16, 17, 18 and 19, held under HS(D) 3804, 3805, 3806 and 3807. Part of the land belonging to the first defendant was next to Lot 1456. The second defendant on the other hand was once owner of a piece of land, Lot 692, held under HS(D) 30845 which was also next to Lot 1456. The third defendants were the developers of the lands belonging to the first and second defendants. The fourth defendants were the public authorities of the local government who had passed the plans for the development of the plaintiff's land and the lands belonging to the first and second defendants.

The plaintiff had obtained permission for an access road from the KL — Seremban Highway to the development site and it was built according to the requirements of the Lembaga Lebuhraya Malaysia. The permit was given only for the access road to enter. The access road to exit was permitted by the fourth defendant. The order for development was also issued by the fourth defendant. The plaintiff did not manage to build the access road for the following reasons, *inter alia*: (1) the first and third defendants had illegally caused the building of the access road entering and exiting, between 1986–1987; (2) the fourth defendant had postponed the permit for amended order for development which was held up with Lot 1456 and Lot 698 because the first, second and third defendant had obtained permit for an access road 80 feet from Jalan Sungai Besi; and (3) the access road to enter was built illegally by the third defendant above the same landing access which was for the access permitted by the fourth defendant to the plaintiff. The first defendant, without the knowledge of the plaintiff obtained release for building conditions for the access road 80 feet from the fourth defendant. The first defendant had illegally built the access road from the KL — Seremban Highway between 1986–1987. The first defendant was given another permit by the fourth defendant for a temporary access road entering and exiting the KL — Seremban Highway. This temporary permit was to last 12 months. Following that the first defendant, without the knowledge of the plaintiff had obtained permit from the fourth defendant to build an unidirectional interchange above the KL — Seremban Highway in the shape of an elevated right-turn ramp from the land belonging to the first defendant across the KL — Seremban Highway heading to Kuala Lumpur.

The plaintiff alleged that it had legitimate expectation to the temporary permit for access and the fourth defendant had the obligation to invite the plaintiff to give its view before the permit was given to the first, second and third defendants. Therefore the plaintiff alleged that the fourth defendant had acted illegally and appealed, amongst others, for a relevant declaration through this action.

Held, dismissing the plaintiff's claim with costs:

(1) The first, second and third defendant's application were through the

correct channels and abiding by all rules and regulations. Following that, the building of the access road and the unidirectional interchange were legal in which they were permitted by the fourth defendant and the plaintiff's claims that they were not given access to enter and exit were not true as they were still allowed to use the access road to enter and exit their land. However, the plaintiff had failed to abide by the permit conditions and this caused the permit given to them to be cancelled (see para 23).

(2) In this case the order for declaration which was applied for was not effective because it only determines the status and legal rights of the parties involved. The declaration which was applied for should not be allowed because the plaintiff had failed to prove any rights which might have been affected, on the other hand, if the order for declaration was given, then this would cause inconvenience to the society at large as the plaintiff's application required the roads and flyover which had been built to be torn down (see para 28).]

Nota-nota

Untuk kes-kes mengenai deklarasi, lihat 1 *Mallal's Digest* (4th Ed, 2002 Reissue) perenggan 420–486.

Kes-kes yang dirujuk

Sykt Bekerjsama-sama Serbaguna Sungai Gelugur Dengan Tanggungan Bhd v Majlis Perbandaran Pulau Pinang [1996] 2 MLJ 697 (dirujuk)

Khoo Ah Imm @ Chans Bee Kiam & Ors v Datuk Bandar Kuala Lumpur & Anor [1997] 2 MLJ 602 (dirujuk)

Undang-undang dirujuk

Akta Relif spesifik 1950 s 41

Akta (Perancangan) Wilayah Persekutuan 1982 ss 6, (1), 21 ,22 ,25 ,45

K Kirubakaran (K Anantham dan Max Yong bersamanya) (Kiru & Yong) bagi pihak plaintif.

Rajeswary (K Balaguru) bagi pihak defendan pertama, kedua dan ketiga.

Asmadi bin Othman (Che Mokhtar & Co) bagi pihak defendan keempat.

Arifin Zakaria HMR:

FAKTA RINGKAS KES

[1] Plaintif adalah pemilik berdaftar sebidang tanah yang dikenali sebagai Lot 30850 dimiliki di bawah geran mukim No 771 (sebelum ini dikenali

sebagai Lot 1456 di bawah EMR 2677) (selepas ini dirujuk sebagai Lot 1456) dan juga pemilik berdaftar Lot 698 bersebelahan dengan Lot 1456. Plaintif dan saudaranya juga adalah pemilik bersama sebidang tanah Lot 3041 bersebelahan Lot 698.

[2] Defendan pertama pernah memiliki sebidang tanah-tanah yang dirujuk sebagai PT No 16, 17, 18 dan 19, dipegang di bawah HS(D) 3804, 3805, 3806 dan 3807. Sebahagian tanah defendan pertama adalah bersebelahan dengan Lot 1456. Defendan kedua pula pernah memiliki sebidang tanah Lot 692 dipegang di bawah HS(D) 30845 yang juga bersebelahan Lot 1456.

[3] Defendan ketiga adalah pemaju tanah defendan pertana dan kedua. Defendan pertama, kedua dan ketiga merupakan syarikat yang mempunyai kaitan antara satu sama lain. Defendan keempat adalah pihak berkuasa kerajaan tempatan yang meluluskan pelan-pelan untuk pembangunan tanah plaintif dan tanah-tanah defendan pertama dan defendan kedua.

KES PLAINTIF

[4] Plaintif telah memperoleh kelulusan untuk kerja-kerja 'Layout' dari defendan keempat bagi Lot 1456 dan 698. Syarat kelulusan 'Layout' 1 adalah plaintif diminta mendapatkan kelulusan untuk 'Jalan Susur' dari Lebuhraya KL — Seremban ke tapak pembangunan dibina berasaskan kehendak-kehendak Lembaga Lebuhraya Malaysia. Kelulusan hanya untuk jalan akses masuk sahaja. Akses masuk ini turut diluluskan oleh defendan keempat. Arahan pembangunan bertarikh 4 Oktober 1986 telah dikeluarkan oleh defendan keempat. Lembaga Lebuhraya Malaysia juga telah meluluskan cadangan jalan susur seperti dalam syarat-syarat (i) – (vi) dalam surat bertarikh 19 Februari 1985.

[5] Plaintif tidak dapat membina jalan susur itu atas sebab-sebab berikut:

(i) Defendan pertama dan ketiga telah secara tidak sah menyebabkan pembinaan jalan susur masuk serta keluar antara 1986/1987. Pembinaan itu tidak sah kerana kelulusan untuk jalan susur masuk keluar dan hanya dikeluarkan pada 13 Februari 1988 dan 5 Oktober 1989.

(ii) Defendan keempat telah menunda kelulusan pada pindaan Arahan Pembangunan yang bersangkut dengan Lot No 1456 dan Lot 698 kerana defendan pertama, kedua dan ketiga memperoleh kebenaran bertulis plaintif-plaintif berhubung pembinaan laluan akses 80 kaki daripada Jalan Sungai Besi.

(iii) Jalan susur masuk yang dibina secara tidak sah oleh defendan ketiga adalah di atas 'landing access' yang sama untuk laluan akses yang dibenarkan kepada plaintif oleh defendan keempat.

(iv) Pelan pembangunan plaintif di atas Lot 1456 telah diubahsuai oleh defendan keempat dari 20 Mac 1987 hingga 20 Mac 1988. Pada masa yang sama defendan pertama telah berjaya memperolehi kelulusan dari defendan keempat untuk membangunkan tanah milik defendan pertama. Satu-satunya akses yang asalnya dirancang ke Bukit Salak dan tanah milik defendan pertama ialah laluan akses 80 kaki dari Jalan Sungai Besi. Ini diperakui oleh saksi kedua defendan keempat. Ini juga disahkan dalam 'master layout' yang disediakan dan diluluskan oleh defendan keempat pada 1984 yang mana merangkumi tanah-tanah milik defendan pertama dan kedua dan juga tanah plaintif yang dikenali sebagai Lot 1456 dan Lot 698. Laluan akses 80 kaki adalah satu-satunya jalan laluan ke Lot 698 milikan plaintif.

[6] Defendan keempat tidak memperoleh kebenaran plaintif, SP1 dan saudaranya untuk membina jalan akses 80 kaki dari Jalan Sungai Besi itu yang kemudiannya telah melalui Lot No 698 dan 3041. Defendan pertama tidak membina jalan akses 80 kaki itu. Defendan pertama tanpa pengetahuan plaintif memperoleh perlepasan bagi syarat pembinaan jalan akses 80 kaki daripada Defendan keempat melalui surat bertarikh 3 Februari 1999. Defendan pertama telah membina secara tidak sah jalan susur dari Lebuhraya KL — Seremban di antara 1986–1987. Seterusnya defendan pertama diberi kelulusan untuk laluan susur masuk sementara dari Lebuhraya KL — Seremban oleh defendan keempat. Kelulusan ini diberi pada 13 Februari 1988 walaupun defendan keempat berpengetahuan bahawa plaintif masih mempunyai kelulusan yang sah untuk akses susur dari Lebuhraya KL — Seremban. Kelulusan ini diberikan tanpa pengetahuan plaintif.

[7] Defendan pertama telah diberi satu lagi kelulusan oleh defendan keempat melalui surat bertarikh 5 Oktober 1989 untuk laluan sementara jalan susur masuk dan jalan susur keluar dari dan ke Lebuhraya KL — Seremban oleh defendan keempat. Ini hanya merupakan satu kelulusan sementara selama 12 bulan. Seterusnya defendan pertama tanpa pengetahuan plaintif telah memperoleh kebenaran defendan keempat untuk pembinaan 'unidirectional interchange' di atas Lebuhraya KL — Seremban dalam bentuk 'elevated right-turn ramp' dari tanah milik defendan pertama melintasi Lebuhraya Kuala Lumpur — Seremban ke arah Kuala Lumpur.

[8] Kebenaran untuk membina 'unidirectional interchange' itu adalah dengan syarat defendan pertama meneruskan pembinaan jalan akses 80 kaki dari Jalan Sungai Besi secara serentak dengan pembinaan 'unidirectional interchange' atas tanggungan defendan pertama. Dan defendan pertama akan menanggung kos pengambilan tanah untuk membina jalan akses 80 kaki itu.

ISU-ISU YANG DIBANGKITKAN

(i) Adakah defendan keempat mempunyai kewajipan menjemput plaintif untuk memberi pandangannya sebelum kelulusan diberikan kepada defendan pertama, kedua dan ketiga untuk membangun dan membina jalan keluar masuk sementara dari dan ke Lebuhraya KL — Seremban dan juga bagi pembinaan 'unidirectional interchange'.

(ii) Samada akses langsung ke Lot 1456 dan Lot 698 yang telah diberi kepada plaintif merupakan satu akses kekal kepada plaintif?

(iii) Adakah defendan keempat bertindak secara tidak sah meluluskan pembinaan jalan sementara masuk pada 13Februari 1968, kemudian jalan sementara keluar/masuk pada 4 Oktober 1989 dan akhirnya 'unidirectional interchange' pada 6 Mei 1994 tanpa pandangan plaintif?

[9] Plaintif berhujah pada sepanjang masa ia tidak diberi notis atau dijemput memberi pandangan berhubung permohonan defendan pertama, kedua dan ketiga sebelum kebenaran/kelulusan diberi. Manakala defendan keempat berhujah bahawa dari keterangan saksi SD2 dan dokumen-dokumen yang dikemukakan di mahkamah, plaintif dan/atau wakilnya mengetahui tentang pembangunan dan cadangan jalan susur keluar masuk sementara yang akan dibina. Plaintif telah sama-sama nadir di dalam mesyuarat-mesyuarat yang telah diadakan oleh defendan keempat. Plaintif dan/atau wakilnya tidak pernah membantah terhadap cadangan pembinaan jalan-jalan tersebut. Plaintif berpengetahuan tentang keputusan dan kelulusan-kelulusan dan ini boleh dirujuk kepada:

(a) minit mesyuarat bertarikh 4 April 1986;

(b) minit mesyuarat bertarikh 9 Mei 1987; dan

(c) minit mesyuarat bertarikh 22 Oktober 1987.

[10] Plaintif tidak pernah menyumbang apa-apa untuk pembinaan jalan keluar masuk walaupun plaintif mendapat manfaat dan faedah secara langsung daripada pembinaan jalan-jalan tersebut.

[11] Plaintif telah diberi peluang untuk membina jalan aksesnya sendiri tetapi telah gagal melaksanakannya. Defendan keempat menegaskan bahawa kelulusan yang diberi kepada plaintif bukanlah satu akses yang kekal dan plaintif diberikan tempoh satu tahun untuk menyiapkan akses tersebut tetapi gagal berbuat demikian. Plaintif tidak pernah mengemukakan sebarang pelan pembangunan kepada defendan keempat. Defendan keempat tidak boleh menunggu plaintif untuk membangunkan tanahnya.

[12] Defendan keempat menghujahkan bahawa kelulusan muktamad berhubung pembangunan jalan susur sementara terletak di bawah bidang

kuasa defendan keempat. Ini selaras dengan Warta Kerajaan bertarikh 27 Disember 1988 PU(A) 9 (Ordinan Jalan-Jalan Persekutuan 1959) di mana bidang kuasa Lembaga Lebuhraya Malaysia hanya terhad kepada sebahagian Lebuhraya KL — Seremban sahaja (di antara Sungai Besi dan Serdang) oleh itu dakwaan plaintif bahawa akses yang diberikan oleh Lembaga Lebuhraya Malaysia kepadanya adalah akses kekal adalah tidak benar.

[13] Plaintif juga tidak berhak mempersoalkan tindakan defendan keempat kerana ianya adalah tertakluk kepada s 6(1) Akta (Perancangan) Wilayah Persekutuan 1982 (Akta itu) yang memperuntukkan seperti berikut:

> 6(1)Tertakluk kepada peruntukan-peruntukan Akta ini, tugas-tugas Datuk Bandar ialah mengatur, mengawal dan merancang pembangunan semua tanah dalam Wilayah Persekutuan dan kegunaan tanah-tanah dan bangunan-bangunan itu dan melaksanakan apa-apa tugas lain sebagaimana yang diberi oleh menteri kepadanya.

[14] Dengan itu anggapan plaintif bahawa kelulusan akses sementara yang diberikan kepadanya adalah satu hak eksklusif adalah tidak berasas.

[15] Seterusnya plaintif menegaskan bahawa ia mempunyai jangkaan yang sah kepada kelulusan akses sementara. Di dalam kes *Sykt Bekerjsama-sama Serbaguna Sungai Gelugur Dengan Tanggungan Bhd v Majlis Perbandaran Pulau Pinang* [1996] 2 MLJ 697, Mahkamah Rayuan telah mengcmbangkan skop jangkaan yang sah kepada kategori yang luas seperti berikut:

(a) untuk memperjelaskan hak yang tetap.

(b) untuk memperjelaskan atau merujuk kepada kepentingan pihak yang menuntut dalam beberapa faedah yang penghabisan yang ia harap akan dapat dikekalkan (dan oleh yang demikian kepentingan tersebut yang akan menjadi satu jangkaan atau harapan lebih daripada faedah itu sendiri);

(c) untuk berlaku adil kepada prosedur itu sendiri, maka itu, pihak yang menuntut mempunyai jangkaan yang sah bahawa badan awam akan bertindak adil ke atasnya; dan

(d) kepada jangkaan bahawa satu prosedur yang tertentu bukan sebaliknya diperlukan oleh undang-undang untuk melindungi kepentingan pihak yang menuntut mestilah diikuti akibatnya di atas amalan dan janji khusus yang sama.

[16] Berdasarkan prinsip di atas ini plaintif berhujah bahawa tindakan defendan keempat dalam meluluskan 'unidirectional interchange' dan mengecualikan syarat pembinaan jalan akses 80 kaki itu telah menghalang plaintif daripada akses terus menuJu ke tanahnya, Lot 1456 dan 698. Hendaklah diingat bahawa YA hakim Mahkamah Rayuan telah menyatakan kebenaran perancangan yang telah diberi kepada pihak yang menuntut adalah satu hak tetap. Dengan hormatnya saya berpendapat kes tersebut patut dibezakan dengan kes di hadapan kita ini kerana tidak ada bukti-bukti menunjukkan defendan keempat bertindak secara tidak adil dan cuba membelakangkan plaintif. Jalan-jalan akses dan 'unidirectional interchange' yang dibina memberi manfaat kepada orang ramai termasuk plaintif. Plaintif

tidak pernah dibebankan dengan apa-apa kos pembinaan. Plaintif juga tidak pernah menggunakan saluran undang-undang yang betul untuk membantah tindakan/kelulusan defendan keempat berkenaan kelulusan permohonan defendan pertama oleh defendan Keempat. Tidak ada bantahan-bantahan rasmi yang dikemukakan oleh Plaintif kepada Defendan Keempat sehingga tindakan ini difailkan. Plaintif telah gagal memberi respons kepada pembinaan akses seperti mana yang telah diluluskan oleh defendan keempat. Oleh itu permohonan defendan pertama telah diluluskan oleh defendan keempat kerana defendan pertama telah mengikuti dan mematuhi syarat-syarat yang ditetapkan.

SAMA ADA DEFENDAN KEEMPAT MEMPUNYAI KUASA UNTUK MEMINDA, MEMBUAT VARIASI, MENARIK DAN MEMBATAL SYARAT-SYARAT DI DALAM PERINTAH PEMBANGUNAN.

[17] Plaintif tidak menafikan bahawa defendan keempat mempunyai kuasa untuk meminda plan mengikut s 21 Akta itu. Terdapat sebanyak empat Perintah Pembangunan dalam kes ini. Perintah-Perintah Pembangunan itu adalah seperti berikut:

(a) Perintah Pembangunan pertama bertarikh 17 September 1986 yang mana dikeluarkan oleh defendan keempat kepada arkitek defendan pertama berkenaan pembinaan 650 rumah di atas tanahnya.

(b) Perintah Pembangunan kedua bertarikh 4 Oktober 1986 dikeluarkan kepada arkitek plaintif bagi memajukan lot 1456.

(c) Perintah Pembangunan ketiga bertarikh 28 Mei 1990 yang mana dikeluarkan kepada arkitek defendan pertama bagi memajukan pembangunan di atas tanah.

(d) Perintah Pembangunan keempat bertarikh 9 Februari 1991 yang mana dikeluarkan oleh defendan keempat kepada arkitek defendan pertama.

[18] Adalah hujahan plaintif, pihak defendan keempat tidak ada kuasa di bawah Akta menerima sebarang rayuan bagi meminda atau membuat apa-apa variasi terhadap syarat-syarat pada perintah pembangunan kerana kuasa ini adalah di bawah bidang kuasa Lembaga Rayuan yang ditubuhkan di bawah s 45 di bawah Akta. Hanya keadaan-keadaan di bawah s 25 Akta yang membenarkan sebarang variasi dibuat pada Perintah Pembangunan yang diluluskan. Adalah hujahan plaintif dengan memberi pengecualian kepada defendan pertama dari membina 80 kaki jalan akses, maka defendan keempat telah bertindak di luar bidang kuasanya.

[19] Defendan keempat menegaskan defendan keempat mempunyai kuasa di bawah s 21 dan 22 Akta untuk berbuat demikian. Akta ini memberi kuasa kepada Pesuruhjaya untuk mcmbuat keputusan berkenaan proses pembangunan.

[20] Seterusnya jalan akses 80 kaki itu tidak pernah jadi syarat utama di dalam Perintah Pembangunan yang pertama bertarikh 17 September 1986 dikeluarkan oleh defendan keempat. Perkara ini hanya timbul pada Perintah Pembangunan bertarikh 14 Oktober 1986 di mana cadangan 'slip road' daripada Lebuhraya KL — Seremban ke tapak yang dirujuk hendaklah mematuhi syarat-syarat (i) – (iv) dalani surat bil (32) dalam LLM/T/1 SJ 1 Vol II bertarikh 19 February 1985 yang telah diluluskan oleh Lembaga Lebuhraya Malaysia. Oleh itu pembinaan jalan akses 80 kaki bukanlah syarat dalam Perintah Pembangunan dalam ertikata sebenarnya.

[21] Plaintif tidak pernah membangkitkan kepentingan jalan akses 80 kaki sehingga pindaan dibuat pada 11 Disember 2001. Tidak ada keterangan saksi dan dokumen yang dikemukakan berkenaan isu berhubung dengan jalan akses 80 kaki. Isu ini tiba-tiba jadi penting selepas perbicaraan penuh.

KES DEFENDAN PERTAMA, KEDUA DAN KETIGA

[22] Defendan pertama pemilik tanah PT No 16, 17, 18 dan 19 dalam Mukim Petaling, Wilayah Persekutuan, defendan kedua adalah tuanpunya tanah berdaftar PT 692 dalam Mukim Petaling, Wilayah Persekutuan dan anak syarikat defendan ketiga. Defendan ketiga adalah pemaju tanah defendan pertama. Tanah plaintif terletak di kaki cerun yang bersebelahan dengan dan berkongsi sempadan yang sama dengan tanah defendan pertama dan kedua.

[23] Di akhir kes plaintif, mahkamah telah dimaklumkan oleh peguam defendan pertama, kedua dan ketiga bahawa ketiga-tiga defendan tidak akan memanggil saksi dan menutup kesnya kerana isu-isu yang dibangkitkan oleh plaintif tidak membabitkan kelulusan yang diberikan oleh defendan keempat kepada mereka.

[24] Saya mendapati segala permohonan defendan pertama, kedua dan ketiga adalah melalui saluran-saluran tertentu dan telah mematuhi segala peruntukan undang-undang. Seterusnya pembinaan jalan susur dan 'unidirectional interchange' adalah sah seperti mana yang diluluskan oleh defendan keempat dan dakwaan plaintif bahawa plaintif telah dinafikan hak masuk dan keluar adalah tidak benar kerana plaintif masih boleh menikmati susur keluar masuk ke tanah mereka. Manakala plaintif sendiri telah gagal mematuhi syarat-syarat kelulusan yang mengakibatkan kelulusan yang diberikan kepadanya terbatal.

[25] Di dalam keadaan ini defendan pertama telah membuat permohonan untuk dikecualikan pembinaan laluan akses 80 kaki yang mana telah diluluskan kepada defendan keempat. Dalam hal yang demikian tidak timbul soal rayuan kerana kelulusan telah diberikan oleh defendan keempat.

[26] Sekiranya permohonan defendan pertama ditolak oleh defendan keempat, maka defendan pertama berhak untuk membuat rayuan. Dalam keadaan demikian saya berpendapat defendan keempat telah bertindak secara sah di sisi undang-undang. Berdasarkan ini saya memutuskan tindakan plaintif terhadap defendan pertama, kedua dan ketiga adalah tidak berasas dan semestinya ditolak.

A REMEDI DI BAWAH SEKSYEN 41

[27] Hak plaintif untuk satu deklarasi adalah tertakluk kepada s 41 Specific Relief Act 1950. Seksyen itu menyatakan:

> 41 Discretion of courts as to declaration of status or right.
>
> Any person entitled to any legal character, or to any right as to any property, may institute a suit against any person denying, or interested to deny, his title to the character or right, and the court may in its disretion make therein a declaration that he is so entitled, and the plaintiff need not in that suit ask for any further relief.
>
> Provided that no court shall make any such declaration where the plaintiff, being able to seek further relief than a mere declaration or title, omits to do so.

[28] Deklarasi adalah satu cabang undang-undang administratif dan memberi 'requisite relief' sebelum kerosakan berlaku. Di dalam kes ini perintah deklarasi yang dipohon tidak berkesan kerana ia hanya akan menentukan status dan hak undang-undang pihak-pihak terlibat sahaja. Deklarasi yang dipohon tidak harus dibenarkan kerana plaintif gagal membuktikan hak-haknya terjejas, sebaliknya jika perintah deklarasi dibenarkan, maka ini akan memudaratkan masyarakat umum kerana plaintif memohon agar jalan-jalan dan 'fly–over' yang telah siap dibina dirobohkan.

[29] Di dalam kes ini deklarasi tidak harus diberikan kerana ia akan lebih memudaratkan daripada kebaikan, Keutamaan haruslah diberi kepada kepentingan orang ramai. Di dalam kes *Khoo Ah Imm @ Chans Bee Kiam & Ors v Datuk Bandar Kuala Lumpur & Anor* [1997] 2 MLJ 602 Mahkamah Rayuan di ms 608 menyatakan:

> ... a wrong has been done him in public law may denied relief on the ground that the public interest outweighs his grievance ...

[30] Berdasarkan prinsip kes ini maka permohonan plaintif haruslah ditolak.

[31] Dengan alasan-alasan di atas tindakan plaintif adalah dengan ini ditolak dengan kos.

Tuntutan plaintif ditolak dengan kos.

Dilaporkan oleh K Krishnan